

**Gutachten zu TOP 2 der Sitzung des Gestaltungsbeirates  
vom 05.10.2022  
(Mozartstraße 1 / Bahnhofstraße 27 + 29 /  
Allgäuer Straße 2)  
Vorstellung der überarbeiteten Planung nach  
Eigentümerwechsel  
Vorhabenträger: Ehret + Klein  
Gerlach Ulm Architekten GmbH**

Das Gutachten des Gestaltungsbeirates erstellte Frau Prof. Hannelore Deubzer (Mitglied des Gestaltungsbeirates).

**Gutachten:**

Vorgestellt wird eine überarbeitete Planung, exakt auf den Umrissen der genehmigten Entwurfsfassung von 2019. Die stadträumlichen Festlegungen gelten somit als genehmigt und unterliegen nicht mehr einer Zustimmung des Gestaltungsbeirates.

Die Mitglieder des Gestaltungsbeirates sehen ohne Einschränkung eine deutliche Verbesserung der Planung. Zwei zusätzliche Hauseingänge und Treppenhäuser ermöglichen unterschiedliche, auch durchgesteckte Wohnungsgrundrisse und führen an diesem innerstädtischen Gebäude zu einem angemessenen und nachgefragten Wohnungsmix. Im Erdgeschoss eine Büronutzung, im Sockel ein kleines Café – die Empfehlung wäre hier, eine räumliche Verbindung zwischen diesen beiden Nutzungen herzustellen, um einmal mehr *Living, Coworking, Chillen etc.* als eine moderne Lebensform abzubilden. Diese Vorstellung führt dann auch zu dem Hinweis, die bauliche Ecksituation noch einmal zu überdenken. Vielleicht gelingt hier eine größere Transparenz ohne die neu gewonnene Klarheit, die Gelassenheit im Fassadenbild zu verlieren.

Die Fassadenstruktur, die Ausbildung der Sockelzone hat sehr gewonnen. Über die differenzierte Ausbildung der Fensterelemente kommt ein lebendiger Ausdruck in das Fassadenbild. Diese Planung dokumentiert eine offensichtliche, qualitative Verbesserung im Stadtbild.

Die Gestaltung der Freiflächen ist nicht ganz unproblematisch, da es sich im Wesentlichen um Dachflächen handelt. Eine angemessene Überdeckung für eine intensive Begrünung ist im Bereich der Decke über der Tiefgarage kaum herzustellen. Neben den notwendigen Spielflächen, die hier nachgewiesen werden müssen, empfiehlt der Beirat eine enge Kooperation mit der *Sozialbau*, dem unmittelbar angrenzenden Nachbarn. Themen sind u.a. die Begrünung der geschosshohen Wand zwischen den Grundstücken, eine flussläufige Verbindung der beiden Ebenen sowie ein guter Standort für die drei nachzuweisenden Baumpflanzungen. Auf den drei Dachflächen über den Wohngrundrissen sind die privaten Terrassen ein schönes Angebot, die Pergolen auf dem obersten Dach sollten aber hinter der östlichen Dachkante deutlich zurückgesetzt angeordnet werden.

Allgemein zu nutzende Dachflächen wären zeitgemäß und wünschenswert. Die Dachfläche auf der TG, die auch den baurechtlich notwendigen Kinderspielbereich aufnehmen muss, soll – die Verfasser haben dies auch schon mündlich angedeutet - unbedingt von allen Treppenhäusern erreicht werden. Nur so ist ein gefahrloses Erreichen für die „Hauskinder“ gewährleistet.

Die Mitglieder des Gestaltungsbeirates begrüßen ausdrücklich den glücklichen Umstand, dass die Planung noch einmal eine Tektur erfährt. Die vorliegende Planung zeigt eine deutliche höhere Gestaltqualität – dies ist eine tolle Wendung! Prima - und ein Dank an Bauherrschaft und Planerteam.